Zaaknummer: 58080-2025

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

ADVIES

Advies van de commissie bezwaarschriften (hierna: commissie) over het bezwaar dat is ingediend door mevrouw [redacted] (hierna: bezwaarmaakster), wonende aan Schutsstraat 37, 5737 EV Lieshout, tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek (hierna: college) van 28 april 2025, waarbij is besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Lieshout, sectie L, nummer 294 (hierna: bestreden besluit).

Feiten

Bij besluit van 28 april 2025 heeft het college besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Lieshout, sectie L, nummer 294.

Bij brief van 2 juni 2025, ontvangen op 4 juni 2025, heeft bezwaarmaakster hiertegen bezwaar gemaakt.

Bij besluit van 3 juli 2025 heeft de raad van de gemeente Laarbeek (hierna: raad) besloten om op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Lieshout, sectie L, nummer 294.

Op het tijdstip dat het door de raad gevestigde voorkeursrecht ingaat, vervalt het door het college gevestigde voorkeursrecht (artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet).

Op grond van artikel 16.32c, eerste lid, van de Omgevingswet wordt het bezwaar tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de raad.

Namens de raad is een verweerschrift d.d. 2 oktober 2025 ingebracht.

Bij brief van 29 oktober 2025 heeft bezwaarmaakster een nadere reactie gegeven.

Samenvatting bezwaargronden

Bezwaarmaakster voert, samengevat weergegeven, de volgende bezwaren aan:

- Ontbreken van een concrete en actuele grondslag voor het voorkeursrecht
  In het bestreden besluit wordt als reden voor de vestiging van het voorkeursrecht verwezen naar artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet en de bijbehorende grondtekening. Deze omschrijving is dermate algemeen en onbepaald dat hieruit geen concrete en kenbare toegedachte functie voor het aangewezen perceel blijkt.

- Onlosmakelijke functionele eenheid met de woning
  Het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd, is gedeeltelijk in gebruik als tuin en vormt een onlosmakelijk en functioneel geheel met de woning van bezwaarmaakster op het aangrenzende perceel. Het draagt essentieel bij aan het woongenot, de privacy en de algehele leefbaarheid van de eigendom. De tuin aan de achterzijde van de woning is met aanhanger uitsluitend bereikbaar via het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Het afzonderlijk bestemmen en eventueel vervreemden van dit perceel zou een onaanvaardbare en onevenredige inbreuk op het gebruik en de waarde van de woning betekenen. Het is in de praktijk ondenkbaar dat dit perceel afzonderlijk van de woning wordt gebruikt of ontwikkeld.
- Disproportionaliteit van het besluit
  Gelet op het bovenstaande is het vestigen van een voorkeursrecht op dit specifieke perceel een disproportionele maatregel. Bezwaarmaakster heeft geen enkel voornemen haar eigendom te verkopen. Het voorkeursrecht legt een zware en onnodige druk op haar eigendomsrecht, zonder dat hier een concreet en direct aanwijsbaar publiek belang tegenover staat. De eventuele, onzekere toekomstige wensen van de gemeente wegen niet op tegen de directe en zekere schade die bezwaarmaakster door dit besluit lijdt in de vorm van rechtsonzekerheid en beperking van haar eigendomsrechten.

Ontvankelijkheid
Het bezwaarschrift is ingediend binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) genoemde termijn van zes weken. Aangezien ook voor het overige wordt voldaan aan de in de Awb genoemde vereisten voor het in behandeling nemen van een bezwaarschrift, concludeert de commissie dat bezwaarmaakster in haar bezwaar kan worden ontvangen.

Hoorzitting
Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunten toe te lichten tijdens de openbare hoorzitting van 12 november 2025.
Bezwaarmaakster is niet verschenen. De raad heeft zich laten vertegenwoordigen door mevrouw K. van Grinsven, mevrouw D. van der Heijden en de heer H. Megens.

De commissie heeft bij het advies betrokken wat tijdens de hoorzitting is besproken.

Relevante regelgeving
Het bestreden besluit moet worden beoordeeld binnen het kader van de Omgevingswet.
De relevante regelgeving is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Beoordeling bezwaargronden
De commissie moet de vraag beantwoorden of de raad terecht en op goede gronden heeft besloten tot aanwijzing van het perceel van bezwaarmaakster als locatie waarop een voorkeursrecht van toepassing is. De commissie overweegt daarover het volgende.

1. Bij het bestreden besluit heeft de raad op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet besloten percelen aan te wijzen als locatie waarop een voorkeursrecht van toepassing is. Het betreft onder meer het perceel, kadastraal bekend als gemeente Lieshout, sectie L, nummer 294, in eigendom van bezwaarmaakster.

2. De vestiging van een voorkeursrecht is een discretionaire bevoegdheid. Aan de raad komt bij de beslissing om een voorkeursrecht te vestigen beleidsruimte toe. De raad moet een zorgvuldige belangenafweging maken en het besluit deugdelijk motiveren.

3. Vestigingsgrondslag voorkeursrecht
   Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet kan bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht worden gevestigd, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

   De raad heeft toegelicht dat de aangewezen percelen nodig zijn voor de invulling van de woningbouwbehoefte voor Laarbeek voor de komende jaren. Voor de kern Lieshout kijkt de gemeente naar het gebied Vogelenzang gelegen nabij Den Houw - Schutsstraat - Vogelenzang. De toebedachte functie is (planmatige) woningbouw met bijbehorende (openbare) voorzieningen. Deze toebedachte functie wijkt af van de huidige overwegend agrarische functie met al dan niet daarbij behorende (vrijstaande) woningen met erven en tuin

   De toegedachte functies zijn niet-agrarisch en nader uit te werken. Deze functies zijn nog niet toegedacht in een gemeentelijke omgevingsvisie of een programma en niet toegedeeld in een omgevingsplan.

   Dat de toegedachte functie nog algemeen en onbepaald is, staat de vestiging van het voorkeursrecht niet in de weg. Het is inherent aan de toepassing van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Omgevingswet dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.

   Bij vestiging van een voorkeursrecht op basis van een omgevingsvisie hoeft ook nog geen zekerheid te bestaan over de vraag of de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, daadwerkelijk tot stand zal komen.

   Naar het oordeel van de commissie is voldaan aan de wettelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid om een voorkeursrecht te vestigen.

4. Belangenafweging; beperking van eigendomsrechten en rechtsonzekerheid
   De commissie is niet gebleken dat de raad onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van bezwaarmaakster of dat de vestiging van het voorkeursrecht tot onevenredige gevolgen voor bezwaarmaakster leidt.

   Het vestigen van het voorkeursrecht is bedoeld om prijsopdrijving, grondspeculatie en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Met de vestiging van het voorkeursrecht versterkt de gemeente de door haar gewenste regierol.

   Het wettelijke voorkeursrecht maakt slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht.
   De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaakster haar eigendomsrechten niet langer kan uitoefenen. Bezwaarmaakster kan haar perceel blijven gebruiken in samenhang en eenheid met haar woning op het aangrenzende perceel. Bezwaarmaakster is ook niet verplicht tot verkoop van haar perceel over te gaan. Alleen als zij

tot verkoop van haar perceel wil overgaan, moet zij eerst de gemeente in de gelegenheid stellen de gronden te kopen.

Hoe het perceel straks precies wordt bestemd en ontwikkeld is in het kader van de vestiging van het voorkeursrecht niet aan de orde. Die afweging vindt pas plaats in het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure.

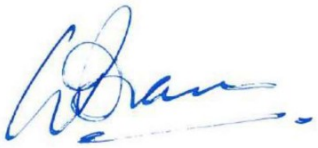
Kijkend naar alle belangen die spelen, is de commissie van oordeel dat de raad in redelijkheid aan het algemeen belang dat met de vestiging van het voorkeursrecht is gediend een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het individuele belang van bezwaarmaakster.

5. De aangevoerde bezwaargronden bevatten geen aanknopingspunten die aanleiding geven tot het oordeel dat het bestreden besluit moet worden herroepen. Het bestreden besluit kan naar het oordeel van de commissie in stand blijven.

Advies
De commissie adviseert de raad het bestreden besluit in stand te laten.

Aldus geadviseerd op 27 november 2025.

De commissie bezwaarschriften,

secretaris,	voorzitter,
	
de heer mr. W.A.E. Braam	de heer mr. C.H. van der Meij MPA

BIJLAGE

Omgevingswet

Artikel 9.1

1. De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:
   a. in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,
   b. in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,
   c. in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.
2. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

Artikel 9.4

3. Een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat.

Artikel 16.32c

1. Als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.